



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Grenåvej Kollegiet

Mødet afholdes via Teams torsdag den 25. marts 2021 kl. 9.00

Til stede: Jeppe
Juliane
Frederik
Pelle

Fraværende: -

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Kenneth Yoon Granby Jensen og varmemester Finn Ottesen.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Formand Jeppe
Kasserer Pelle
Menigt medlem Juliane
Menigt medlem Frederik

Fællesrumsansvarlig: Juliane

Formanden skal give besked til jb@kkia.dk ved ændring i bestyrelsessammensætningen.

Økonomimedarbejderen tjekkede op på de oplysninger, som Kollegiekontoret har vedr. afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen bekræftede at Kollegiekontorets oplysninger om at kollegiet afholder 2 årlige afdelingsmøder og bestyrelsen består af 5 medlemmer, stadig er gældende.

- Der er i skrivende stund 4 medlemmer da det ikke har lykkedes at hverve et 5. medlem, dette forsøges igen til næste afdelingsmøde.
- Kasserer Pelle oplyste sit telefonnr., som kan tilføjes listen.

Ad 2. Godkendelse af budget 2021/22

Økonomimedarbejderen oplyste at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås af driftslederen efter den øvrige budgetgennemgang.

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Udgifterne til lån, optaget i forbindelse med opførelse af kollegiet, er nu færdigbetalt. Fremover budgetteres med udgifter til afviklede/udamortiserede lån.

Ydelse vedr. afviklede prioriteter - Budgetteret ydelse vedr. afviklede prioritetslån, såkaldte udamortiserede lån, er 214.540 kr.

Det er udgiften til det oprindelige lån, som var en del af finansieringen, da kollegiet blev opført. Lovgivningen kræver, at afdelingen nu i stedet skal betale tilsvarende beløb til Landsbyggefonden og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbyggefonden og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation – Dækker over et bidrag pr. bolig samt et gebyr for indsamling. Der budgetteres med udgifter på 32.968 kr. Stigningen skyldes primært en prisstigning hos leverandøren. Der ses en overordnet stigning på 5,9%.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Prisen reguleres i forhold til gældende aftale og stiger med 1,9%. Stigningen i det budgetterede skyldes at skadestorikken giver anledning til forventning om stigning i præmien for 21/22. Der ses desuden en generel stigning af præmieniveauet på markedet.

Pr. 01.08.2017 er der etableret ny forsikringsaftale med Gjensidige. Forsikringspræmien reguleres løbende under aftaleperioden ift. skadestorikkens udvikling. Forsikringsaftalen har en løbetid på 5 år.

Administration mv.

Administration – Der budgetteres med uændret administrationshonorar. Revisionen betales via administrationshonoraret med 60 kr. pr. lejemål. Det noteres også at udgiften til administration af vaskerier er flyttet til administration fra diverse udgifter.

Der budgetteres med en minimal stigning, grundet udgift til administration af løn til ejendomsfunktionærer, samt tilføjelse af administration af vaskerier.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret er uændret og udgør igen i år 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere og indstilling til boliger.

Dispositionsfond - Der er indbetalt tilstrækkeligt kapital til fonden, hvorfor dispositionsfondsbidrag bortfalder i henhold til gældende lovgivning.

I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisations afdelinger skal indbetale til i form af et bidrag. Bidraget er obligatorisk, indtil fonden har nået en minimumsstørrelse.

Dispositionsfonden er en økonomisk fælles reserve, der kan træde til, hvis boligorganisationen eller en eller flere af dens afdelinger oplever økonomiske problemer, som truer driften.

Det kan blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, social sikring samt diverse udgifter som jeres varmemester har til f.eks. telefon og kontor. Der budgetteres med en stigning på 2,6%.

Der betales nu for den en faktiske tid som ejendomsfunktionæren bruger på den pågældende afdeling.

Årsagen til stigning findes i at fordelingspuljen er blevet større. Alle varmemester udgifter er samlet i en stor pulje, udgiften fordeles ud i forhold til hvor meget tid varmemesteren har afsat til det enkelte kollegie.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer og der budgetteres uændret med en udgift på 26.000 kr. hvilket svarer til en stigning på 10,6%. Der budgetteres med stigninger i udgifter til rengøringsartikler og rengøringsfirma.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Der budgetteres med en udgift på 8.564 kr. uændret fra sidste år.

Diverse udgifter – Denne post indeholder udgift til "småudgifter" på 500 kr.

Pr. 2017 omfatter denne post også BL-kontingent. BL-kontingentet er obligatorisk for alle almene boligorganisationer. Ifølge revisorpåbud er denne udgift nu lagt ud til afdelingerne. Der ses en lille stigning i kontingentet.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 10.000 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der skal pr. 1. jan. 2020 henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i min. 20 år. Fra 2022 skal der henlægges til forbruget for min. 25 år, fra 2024 over min. 30 år.

Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder herved bliver udjævnet.

Der henlægges til 20 år, men der bruges af nuværende opsparing og der vil være behov for at forøge henlæggelserne i de kommende år.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der er ikke yderligere hensættelser, idet der p.t. er henlagt tilstrækkeligt og de samlede henlæggelser overstiger 333 kr. pr. lejemaal. Eventuelle tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Ingen relevante poster – Der budgetteres uden udgifter af ekstraordinær karakter.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 1,0%.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 0,0% af kollegiets opsparede midler. Posten dækker over de renteindtægter der stammer fra midler i Fællesforvaltningen, henlæggelser og andre opsparede

reserver.

Den lille indtægt stammer fra afrunding.

Betalingsvaskeri og fælles tlf. – Der budgetteres med et lille fald i indtægterne, ud fra indeværende budget-års indtægtsniveau på udarbejdelsestidspunktet. Indtægterne fra betalingsvaskeriet skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Afvikling af overskud – Der indtægtsføres 57.182 kr. Den angivne indtægt er en sammenregning af 1/3 af indeværende- og tidligere års overskud.

Hvis der har været et overskud, skal dette først anvendes til at dække en evt. "underfinansiering". Er der ikke "underfinansiering" indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

Note ift. negativ procentændring af udgifter/indtægter ift. huslejestigning

De poster under udgifter der stiger opvejes af den besparelse på PPV-planen der budgetteres med. Hvilket giver en negativ budgettering af udgifterne på 1,9%.

Under indtægter ses et fald ift. afvikling af overskud, primært grundet at renteindtægterne er bortfaldet grundet negativ rente. Den manglende indtægt skal hentes ind for at indtægter og udgifter stemmer overens. Huslejen er som udgangspunkt den eneste indtægtskilde at regulere på for at skabe balance mellem udgifter og indtægter.

Antenne- og it-budget

It- og antennebudget – It-budgettet er lagt sammen med antennebudgettet, qua ny lovgivning som gør at der skal være valgfrihed til valg af leverandør.

Samlet set betyder det en stigning i udgift 2,56 kr. for alle lejemålstyper. En stigning på 1,7%

Vand, varme og el

Energiforbrug for el, vand og varme blev gennemgået på regnskabsmødet i efteråret og budgettallene for dette budget drøftedes.

Budgettet fastlægges således:

Vand	1.100 m ³
El	42.000 kWh
Varme	150 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 90.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 9)

Der er planlagt arbejder for i alt 622.000 kr.

Terræn	Støttemure Garage, tag og tagrender renoveres Beskæring/plantning af grønne områder
Bygning, klimaskærm	Isolering af loft i tagtrum
Bygning, boliger	Badeværelser, diverse rep. Malerbehandling af boliger, løbende Toiletskabe og hylder, løbende udskiftning Tæpper i boliger udskiftes til trægulve
Bygning, fælles indvendig	Fællesrum - Vægge/loft/døre/vinduer males
Bygning, tekniske anlæg/installationer	EL i boliger, løbende rep. Køleskabe, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning
Materiel	Redskaber og værktøj

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** budgettet ved balancegivende husleje, dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag, telefon og it pr. 1. august i år til:

1 vær. lejlighed	23,5 m ²	4.146 kr.	en regulering på	42,00 kr.
1 vær. lejlighed	18,1 m ²	3.636 kr.	"	37,00 kr.
1 vær. lejlighed	22,4 m ²	4.041 kr.	"	41,00 kr.
1½ vær. lejlighed	34,7 m ²	5.208 kr.	"	52,00 kr.
1½ vær. lejlighed	28,6 m ²	4.630 kr.	"	47,00 kr.
2 vær. lejlighed	37,5 m ²	5.473 kr.	"	55,00 kr.
2 vær. lejlighed	34,9 m ²	5.230 kr.	"	53,00 kr.
2 vær. lejlighed	39,3 m ²	5.643 kr.	"	57,00 kr.
2 vær. lejlighed	36,6 m ²	5.392 kr.	"	54,00 kr.
2½ vær. lejlighed	51,4 m ²	6.792 kr.	"	68,00 kr.
Værelse i dublet	19,6 m ²	2.895 kr.	"	29,00 kr.
Værelse i triplet	18,9 m ²	2.534 kr.	"	26,00 kr.
Værelse i triplet	20,7 m ²	2.702 kr.	"	27,00 kr.

Kollegiekontoret lægger budgettet på kollegiets hjemmeside. Afdelingsbestyrelsen kan dermed henvise til dette som bilag til afdelingsmødet med beboerne, hvor budgettet behandles.

Kollegiekontoret sender huslejevarslet direkte til alle beboere, som har givet tilladelse til at vi kan kommunikere pr. mail. De få beboere som endnu ikke har godkendt dette, får varslet på anden vis.

Budgettet skal **fremlægges til godkendelse** af beboerne på et afdelingsmøde senest 30. april.
Bestyrelsen bedes lægge referatet af afdelingsmødet, hvor budgettet godkendes, på deres hjemmeside og sende det til os.

Ad 3. Aktuel drift

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 90.000 kr. Der er pr. 25/3 2021 brugt 68.865 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 11.817 kr.
Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 1.597.000 kr. Der er pr. 25/3 2021 brugt 70.539 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Beskæring/plantning af grønne områder
Bygning, klimaskærm	Kælderydervæg, rep. dræn mv.
Bygning, boliger	Malerbehandling af boliger, løbende Badeværelser, diverse rep. Toiletskabe og hylder, løbende udskiftning Køkkenudskiftning i 1 vær. (1 stk. udført)
Bygning, fælles indvendig	Fællesrum, udskiftning af gulvtæppe Gulvtæppe, gangarealer inkl. trappe Fællesrum, udskiftning af tv, spil mv. Fællesrum, inventar Fællesrum, bordtennisbord Fællesrum, bordfodboldebord Fællesrum, pool-bord, nyt betræk Køkken, komfurer udskiftes i 1 vær. Køkken, emhætter udskiftes i 1 vær. Køleskabe, løbende udskiftning Brandmateriel, udskiftning
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af stikkontakter mv. i boliger, løbende Loftslamper, køkkenlamper Brusearmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Ny energimærkning Automatik centralvarme

Emhætter udskiftes i 1 vær. (1 køkken pt.)
Komfurer udskiftning i 1 vær. (1 køkken pt.)

Materiel

Udskiftning af plæneklipper
Støvsuger udskiftes, er købt i 2019
Redskaber og værktøj

Der afholdes møde vedr. indkøb til fællesrum, bestyrelsen vender tilbage efter afdelingsmødet.

Hver enkelt post vedrørende almindelig vedligeholdelse og planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) kan afdelingsbestyrelsen se på WebZonen under punktet Råbalance.

Ad 4. Bæredygtighed – forslag til initiativer

Kollegiekontorets bestyrelse har afsat puljemidler til bæredygtighedsinitiativer i afdelingerne. Driftslederen informerede om mulighederne og at bestyrelsen og beboerne kan komme med forslag og ønsker, som forretningsudvalget så behandler på næste forretningsudvalgsmøde.

Forslag og ønsker skal være driftslederen i hænde senest den 5. maj.

Ad 5. Lokation for kommende møder

Kollegiekontoret ønsker, at møder mellem bestyrelser og administration skal være så let tilgængeligt som muligt for de valgte frivillige bestyrelsesmedlemmer. Derfor tilbyder vi, at bestyrelsesmøder med administrationen kan afholdes på kollegiet.

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at kommende afdelingsbestyrelsesmøder med administrationen afholdes på kollegiet.

Ad 6. Evt.

Der er endnu ikke kendt dato for næste afdelingsmøde, bestyrelsen kontakter JB når de har en dato.

Ift. åbning af fællesrum blev bestyrelsen orienteret om, at der som udgangspunkt er lukket, men der kan indsendes forslag til administration om brug af fællesrum.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9.40

Referent: Carsten Kjær Christensen/Kenneth Yoon Granby Jensen

Referat sendt den 29.3.2021.